

Stadion Galgenwaard,
Herculesplein 353, 3584 AA Utrecht
Postbus 85379, 3508 AJ Utrecht
T (030) 23 22 303
F (030) 23 69 003
E bedrijven@ansdewijn.nl
www.ansdewijn.nl
KvK Utrecht nr. 30 10 42 03
Rabobank rek.nr.
NL 57 RABO 0394746058

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

Kantorencomplex "Galgenwaard"
"Galghenwert", "DOS", "Velox" en "Elinkwijk"
Herculesplein 2-116 te Utrecht



VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

TE HUUR

Kantorencomplex "Galgenwaard"
Kantoorgebouwen "Galghenwert", "DOS", "Velox" en "Elinkwijk"
Herculesplein 2-116 te Utrecht

Algemeen

: op een unieke locatie, direct aan de afrit van de oostelijke rondweg (Waterlinieweg) om de stad Utrecht ligt het moderne kantorencomplex "Galgenwaard", bestaande uit de kantoorgebouwen "Galghenwert", "DOS", "Velox" en "Elinkwijk".

Het ontwerp van het kantorencomplex "Galgenwaard", gelegen aan de zuid-/oostzijde van Utrecht, is van de hand van architect Cees Dam. Karakteristiek aan zijn ontwerp is de spectaculaire hoogte van 80 meter van het hoofdgebouw "Galghenwert" en de drie aaneengesloten kantoorgebouwen, die uitzicht bieden over de Kromme Rijn. Bij elkaar bieden de vier gebouwen circa 30.000 m² kantooroppervlak, geschikt voor kantoorgebruik in de brede zin van het woord.

Er zijn talloze redenen om voor dit kantorencomplex te kiezen. Een van de belangrijkste is misschien wel de strategische ligging aan de oostelijke rondweg "de Waterlinieweg". Alle in- en uitvalswegen zijn nabij en er is een perfecte verbinding met het openbaar vervoer. Een ander kenmerk van deze toplocatie is de verbintenis met het centrum van de stad, welke opvallend dichtbij is.

In het kantorencomplex "Galgenwaard" zijn reeds gerenommeerde bedrijven gehuisvest, zoals Conclusion, Maandag, Bergman Clinics, Brunel, TakeAway.com, Michael Page en Gilde Buy Out Partners.

Zowel grote als kleine organisaties kunnen hun eigen identiteit behouden in "Galgenwaard".

Door de totale gebiedsontwikkeling rondom het Stadion Galgenwaard is er circa 25.000 m² aan commerciële voorzieningen, 40.000 m² kantoorruimte, 1.300 ondergrondse parkeerplaatsen en 74 appartementen ontstaan.

Het Stadion Galgenwaard beschikt over circa 24.400 zitplaatsen. Bij de hoofdtribune aan de noordzijde zijn 44 skyboxen en circa 2.000 business seats. Aan de noordzijde zijn onder andere de voetbalclub FC Utrecht, Autorijschool Bruinsma, Aart Stigter Running Centre en een brasserie gevestigd.

Aan de zuidzijde is het Sportcentrum Galgenwaard gerealiseerd. Hierin zijn een indooratletiekhal en sporthallen ondergebracht, geschikt voor onder andere top- en breedtesport en sportverenigingen. In het Stadion bevinden zich tevens twee fitnesscentra, Basic Fit en het Sport Instituut Galgenwaard.

Aan de westzijde bevinden zich voorts vestingen van Golf Plaza, Basic Fit, Symphony Groep, Sushi Today en een gezondheidscentrum met onder meer een apotheek, fysiotherapie en een tandarts.

Aan de zuidzijde bevindt zich de parkeergarage Q-Park 'Galgenwaard' ten behoeve van 1.300 auto's, welk direct verbonden is met het kantorencomplex.

Aan de oostzijde is de woontoren 'Apollo Residence' van 65 meter hoog met bijzondere architectuur van Cees Dam en omvat 70 penthouses en appartementen met fenomenaal uitzicht.

Bereikbaarheid : het complex is zeer goed bereikbaar met eigen vervoer en is gelegen op korte afstand van de rijkswegen A27, A28 en A12. Met het openbaar vervoer is het complex uitstekend te bereiken. Het openbaar vervoer wordt verzorgd door een aantal buslijnen van en naar bushalte Stadion Galgenwaard, met een directe verbinding van en naar het Centraal Station Utrecht, in circa tien minuten. De volgende lijnbussen volgen elkaar iedere 3 minuten op: 12, 12S, 13, 41, 43, 241 en 242. In de toekomst komt een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) halte voor de deur.

Vloeroppervlak : voor de verhuur zijn de navolgende kantoorruimten beschikbaar:

Kantoorgebouw "Galghenwert" (gebouw A)			
Adres	Verdieping	Metrage	Beschikbaar
Herculesplein 10	1 ^e verdieping	circa 648,5 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 12	2 ^e verdieping	circa 364,6 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 16	3 ^e verdieping	circa 360,8 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 22	4 ^e verdieping	circa 170,5 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 26	5 ^e verdieping	circa 334,4 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 36	8 ^e verdieping	circa 402,5 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 42	9 ^e verdieping	circa 347,4 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig
Herculesplein 80	11 ^e verdieping	circa 749,4 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig

Kantoorgebouw "DOS" (gebouw B)			
Herculesplein 92	Begane grond	circa 699,5 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig

Kantoorgebouw "Elinkwijk" (gebouw D)			
Herculesplein 114	2 ^e verdieping	circa 1.166,8 m ² v.v.o.	in overleg, doch spoedig

Voorname metrages gemeten conform NEN 2580 door AeQO Property Support d.d. 11 maart 2013.

Parkeergelegenheid : parkeren kan op basis van **een parkeernorm van 1 : 1**, net zo veel als men wilt.

In de bij het kantorencomplex "Galgenwaard" behorende ondergelegen parkeergarage Q-Park Galgenwaard zijn parkeerplaatsen beschikbaar op basis van een parkeernorm van 1:52, huurprijs € 1.539,68 (prijsspeil 2015) te vermeerderen met omzetbelasting.

Daarnaast kunnen extra parkeerplaatsen worden gehuurd in de Q-Park parkeergarage 'Galgenwaard', waarvoor de abonnementen voor de parkeerplaatsen zelfstandig zijn aan te huren bij Q-Park, de exploitant (www.q-park.nl).

Derhalve is het mogelijk om onbeperkt parkeerplaatsen te huren.

Opleveringsniveau : het object wordt opgeleverd in de **huidige staat** inclusief onder andere:

Algemeen:

- representatieve centrale entree voorzien van bemande receptie;
- naamsaanduiding in centrale entree begane grond, voor rekening van huurder;
- verwarming door middel van luchtplafondunits, deels ondersteund door radiatoren;
- plintgoten ten behoeve van elektra, data en telefonie;
- deels te openen ramen;
- mechanische ventilatie met topkoeling;
- personenlift per gebouw;
- werkkast;
- brievenbus;
- brandslanghaspels;
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- glasvezel, aansluiting des huurders.

Algemeen hoogbouw:

- sanitaire groep bestaande uit een dubbele toiletgroep;
- sprinklerinstallatie;
- 2 panorama liften en 2 personenliften;
- eigen ISRA-punt per halve verdieping.

Algemeen laagbouw:

- sanitaire groep bestaande uit een dubbele toiletgroep in algemene ruimten;
- rookmelders.

De kantoorruimten worden voorts opgeleverd inclusief:

- huidige systeemscheidingswanden, deels glas;
- verdiepingshoge toegangsdeuren;
- huidige vloerbedekking c.q. marmoleum;
- huidige systeemplafonds, in goede staat verkerend, voorzien van TL-inbouwverlichtingsarmaturen;
- huidige pantry;
- driecompartiment plintgoten ten behoeve van elektra, data en telefonie;
- vitrage;
- videofooninstallatie met intercom en deurontgrendeling.

Een aantal kantoorunits is additioneel voorzien van een eigen alarminstallatie.

Afhankelijk van de kantoorunit zijn de kabelgoten voorzien van databekabeling Cat. 5 E of Cat. 6.

De aansluiting en het verbruik van data- en telecommunicatie voorzieningen zijn niet in de huurprijs begrepen en dienen door huurder zelf te worden verzorgd en betaald.

Het onderhoud, vervanging en reparatie van de scheidingswanden en vloerbedekking zijn voor rekening en risico van de nieuwe huurder.

Energie label

- :
- het kantoorgebouw “Galghenwert” is voorzien van een energielabel A. De kantoorgebouwen “Velox” en “DOS” zijn voorzien van een energielabel B en kantoorgebouw “Elinkwijk” is voorzien van een energielabel C.

Huurprijs : **Kantoren Galgenwert (gebouw A):**

Verdieping	Huurprijs per m ²
1 ^e verdieping	€ 140,00
2 ^e t/m 3 ^e verdieping	€ 155,00
4 ^e t/m 5 ^e verdieping	€ 155,00
8 ^e t/m 9 ^e verdieping	€ 155,00
11 verdieping	€ 175,00

Kantoren Dos (gebouw B):

Verdieping	Huurprijs per m ²
begane grond	€ 140,00

Kantoren Elinkwijk (gebouw D):

Verdieping	Huurprijs per m ²
2 ^e verdieping	€ 165,00

Parkeerplaatsen:

€ 1.527,72 per parkeerplaats per jaar.

Genoemde bedragen te vermeerderen met omzetbelasting.

BTW-heffing : uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

Huurtermijn : 5 (vijf) jaar met een aansluitende verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar.

Huurbetaling : de huur en het voorschot servicekosten, te vermeerderen met omzetbelasting, per kwartaal vooruit.

- Huurprijsherziening** : jaarlijks, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks voor alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- Voorschot servicekosten** : **€ 42,50** per m² per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, als voorschot op basis van nacalculatie, bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:
- De kosten van het stroomverbruik voor verlichting van gemeenschappelijke ruimten en terrein e.d.;
 - De energiekosten inclusief vastrecht en meterhuur ten behoeve van de installaties;
 - De kosten van warmtelevering stadsverwarming;
 - Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de E-installatie met o.a.:
 - noodverlichtingsinstallaties
 - zwakstroominstallaties
 - brandmeldinstallaties
 - automatische deuropeningsinstallaties / intercom
 - bliksembeveiligingsinstallaties
 - noodstroomaggregaat
 - ontruimingsinstallatie
 - Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de W-installatie met o.a.:
 - hydrofoorinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties
 - vuilwaterpompinstallaties
 - koelinstallatie en/of luchtbehandelingskast(en)
 - mechanische ventilatie
 - warm- en koudwatervoorziening
 - sprinklerinstallaties (bouwdelen A, B en C)
 - Levering van water, waaronder begrepen meterhuur, voor zover deze kosten aan verhuurder in rekening worden gebracht door de leverancier;
 - Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van het Gebouwenbeheersysteem (GBS);
 - Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de liftinstallaties;

- Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de gevelinstallaties;
- Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de zonwering;
- Onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van gebouw gebonden brandblusmiddelen;
- Onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk buitendeuren;
- Onderhoud van groenvoorziening c.q. terreinonderhoud;
- Onderhoud en vervanging (interieur)beplanting en bestrating;
- De kosten voor onkruid-, ongedierte- en gladheidsbestrijding;
- De kosten voor het vervangen van buizen, starters en lampen in de gemeenschappelijke ruimten; herstel van schade en/of beschadigingen, indien de veroorzaker niet bekend is;
- Schoonmaakkosten en periodiek onderhoud van: beglazing, kozijnen, gevelbeplatingen en waterslagen, lichtstraten en goten, tegel- en betonranden, hemelwaterafvoeren, deuren, gemeenschappelijke ruimten, waaronder worden gerekend de trappenhuizen, entree, centrale hal, toiletten, gangen en liften, alsmede levering van sanitaire supplies;
- De kosten verbonden aan het in dienst hebben van portiers en huismeesters en verder aan te stellen personeel;
 - Telecommunicatiekosten van meldinstallaties;
 - Vuilafvoer incl. containerhuur;
 - Ontstoppen van putten, riolen en afvoeren;
- Alle van overheidswege opgelegde belastingen en heffingen die in rekening worden gebracht:
 - Kosten van wettelijke keuringen;
 - De premie voor de glasverzekering en/of glasschades;
- Andere leveringen en diensten die redelijkerwijze geacht moeten worden in het belang van huurder te zijn getroffen respectievelijk te worden verleend;
- 5% administratiekosten over bovenstaande leveringen en diensten.

Zekerheidstelling : een bankgarantie, model ROZ, ter grootte van drie maanden huurpenningen en servicekosten, te vermeerderen met omzetbelasting.

De huur van de parkeerplaatsen wordt in een separate stallingsovereenkomst vastgelegd, met de bijbehorende algemene voorwaarden stallingsovereenkomsten van Q-Park.

Huurcontract : gebaseerd op het model Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003, zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), met de bijbehorende algemene bepalingen.

Aanvaarding : in overleg, doch spoedig.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging:

ANS DE WIJN BEDRIJFSHUISVESTING B.V.

Stadion Galgenwaard, Herculesplein 353

Postbus 85379, 3508 AJ Utrecht

Telefoon: 030 – 23 22 303

Fax: 030 – 23 69 003

E-mail: bedrijven@ansdewijn.nl

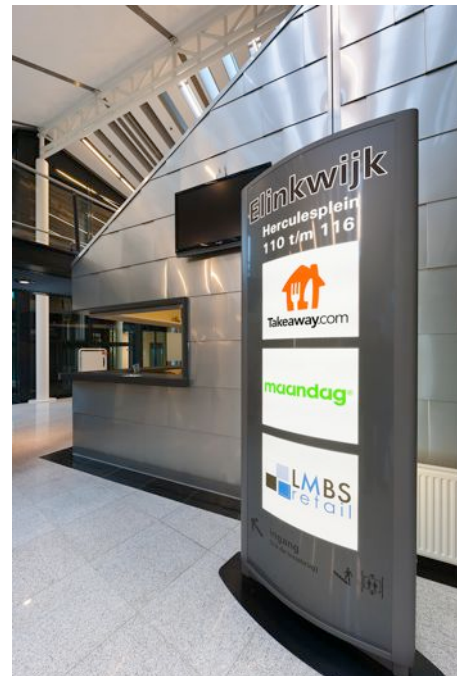
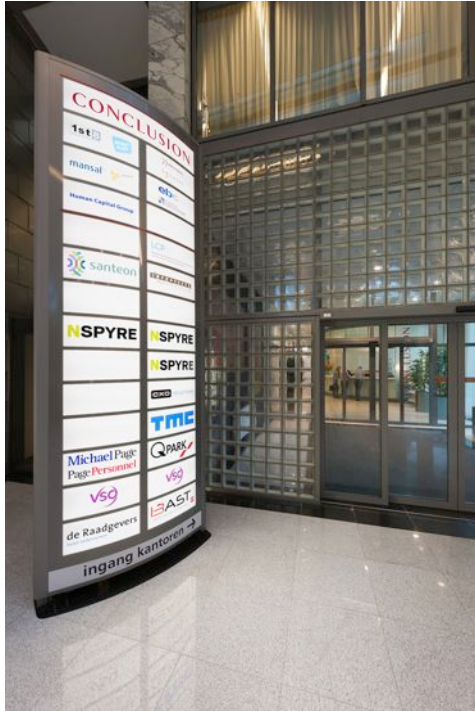
Internet: www.ansdewijn.nl

Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend. Hoewel aan deze informatie de uiterste zorg is besteed, wordt een voorbehoud gemaakt voor afwijkingen en/of onjuiste informatie.

























1e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toerekening van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw E
(centrale entree)

object: **gebouw A | Galghenwert**
Herculesplein 4 t/m 90
plaats: **Utrecht**
datum: **11 maart 2013**
betreft: **VVO per unit**
conform NEN 2580
schaal: **1:250**
Aeqo Property Support BV | www.aeqo.nl

Gediplomeerd, gebouw A
Cursus 2015 met breed aanbod



2e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toedeling van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw B
(concrete etages)

naam: gebouw A | Gediplomeerd

Herengracht 4 t/m 90

Utrecht

datum: 15 maart 2015

locatie: VVO per unit

conform NEN 2580

versie: 1.2.00

ANS Project Support BV | www.ans.nl

Gaigherwerf, gebouw A
Circa 200 M2 beschikbare



3e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toewijding van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw B
(centrale entree)

naam: gebouw A | Gaigherwerf
adres: Herengroen 4 t/m 9a
plaats: Utrecht
bouwjaar: in maart 2013
verkoopprijs: VVO per unit
conform NEN 2580
verkoopprijs: 1.250
BeDO: Property Support B.V. | www.bepo.nl

Buigzaam, gebouw A
Circa 171 m² beschikbaar



4e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toewijding van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw B
(concrete andere)

naam: **gebouw A | Galghezwert**
Herculesplein 4 t/m 9a
plaats: **Utrecht**
datum: **11 maart 2013**
locatie: **VVO per URE**
conform **NEN 2580**
prijs: **12,500**
NEN Property Support 201 | www.nen.nl

Gelgehuwert, gebouwen A
Circa 334 m2 beschikbaar



5e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toetsing van algemene ruimte
van gebouwen A en gebouwen B
(collectieve entree)

naam: **gebouwen A | Gelgehuwert**
Hierculusplein 4 t/m 9a

plaats: **Utrecht**

datum: **19 maart 2013**

naam: **VVO per lift**

conform **NEN 3580**

versie: **1.0.0**

ANSO Projecting Support BV | www.anso.nl

Buigzaamheid, gebouw A
Circa 400 m² beschikbaar



8e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toedeling van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw B
(collectie etages)

naam: gebouw A | Galgheerwerf
Hoorakplein 4 t/m 9a
plaats: Utrecht
datum: 15 maart 2015
naam: VVO per unit
conform NEN 2880
niveau: 1:250
MCO Property Support BV | www.mco.nl

Gedrukt: gebouw A
Circus 347 m² beschikbaar



9e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toewijding van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw B
(collectieve entree)

naam: gebouw A | Gedrukt: gebouw A

adres: Herengracht 4 t/m 90

plaats: Utrecht

datum: 15 maart 2013

aan: VVO per unit

conform NEN 2580

versie: 1.2.2013

bestand: Projecting Support 2013 | www.ans.nl



11e verdieping

de vermelde VVO is inclusief
toerekening van algemene ruimte
van gebouw A en gebouw E
(centrale entree)

object: gebouw A | Galghenwert
Herculesplein 4 t/m 90

plaats: Utrecht

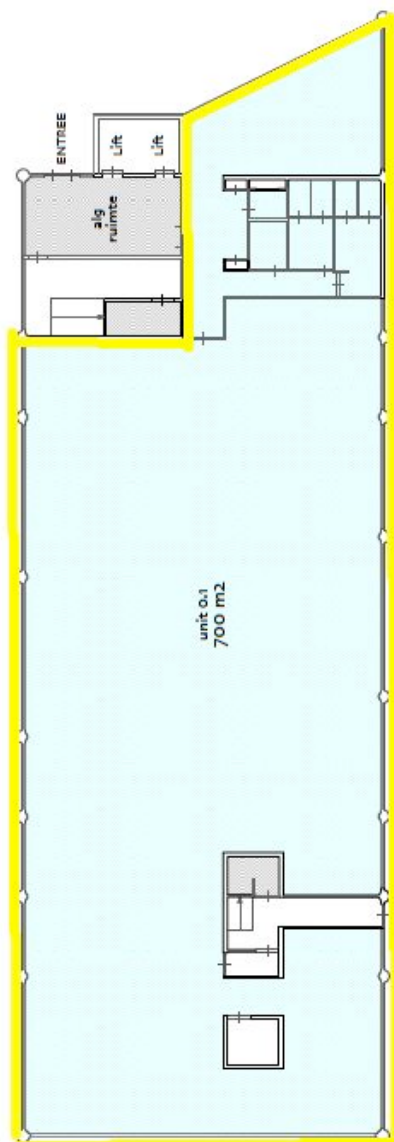
datum: 11 maart 2013

betreft: VVO per unit

conform NEN 2580

schaal: 1:250

AeDO Property Support BV | www.aedp.nl



object: gebouw B | D.O.S.
Herculesplein 92-98

plaats: Utrecht

datum: 11 maart 2013

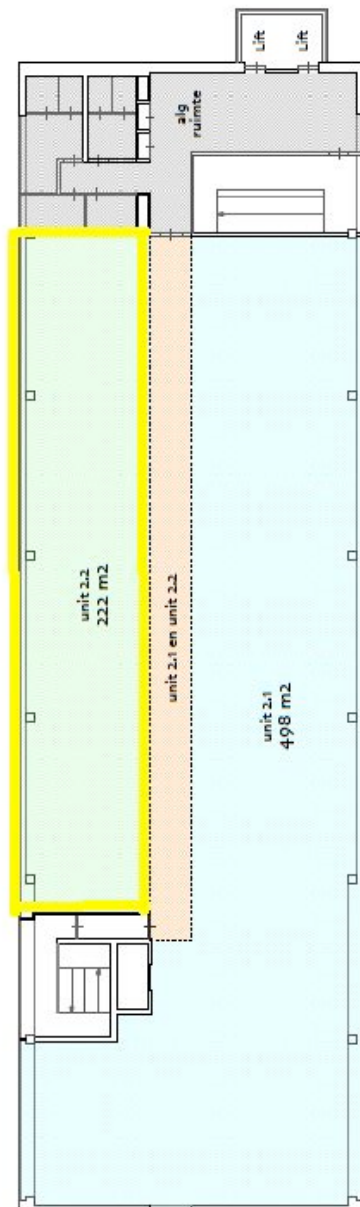
betreft: **VVO per unit**
conform NEN 2580

schaal: 1:250

Acqo Property Support BV | www.acqo.nl

de vermelde VVO is inclusief
toerekening van algemene ruimte
van gebouw B en gebouw E
(centrale entree)

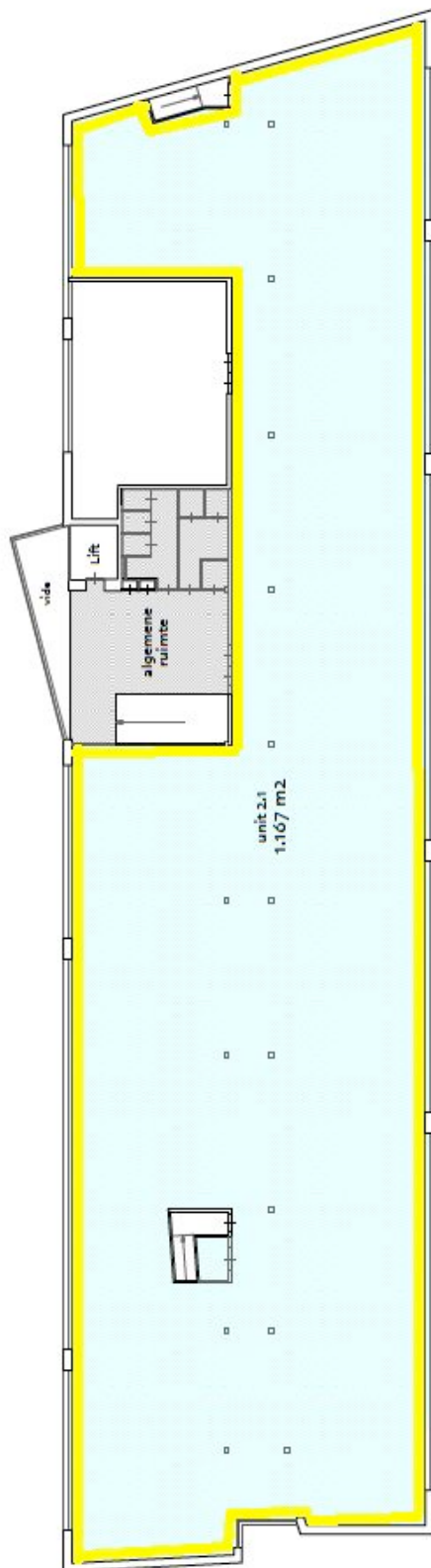
begane grond



2e verdieping

object: gebouw C | Velox
 Herculesplein 100-108
 plaats: Utrecht
 datum: 11 maart 2013
 betreft: **VVO per unit**
 conform NEN 2580
 schaal: 1:250
 AeDO Property Support BV | www.aedon.nl

de vermelde VVO is inclusief
 toerekening van algemene ruimte
 van gebouw C en gebouw E
 (centrale entree)



2e verdieping

NB: de vermelde VVO is
inclusief toerekening van
algemene ruimte

object: gebouw D | Herculesplein 110-116

plaats: Utrecht

datum: 11 maart 2013

betreft: **VVO per unit**
conform NEN 2580

schaal: 1:275

AeDO Property Support BV | www.aedoo.nl

Utrecht, Herculesplein 2-116

